

REITレポート

グローバルリート市場レポート (2022年1月号)
グローバルリート市場 (除く日本) の動向 (2021年12月)

- ▶ 12月のグローバルリート市場 (除く日本) (配当込み) (S & P 指数ベース) (前月末比) はオミクロン株に対する警戒感の後退等を背景に7.5%上昇し、史上最高値を更新して引けました。上昇幅は2020年11月の11.7%以来の大きさを記録しました。欧米を中心に新型コロナウイルスの感染が拡大したものの、オミクロン株はデルタ株に比べて重症化率は低く、経済活動正常化の動きは続くとの見方等が支援材料となりました。主要8セクターすべてが上昇しました。値上がり率トップはホテル/リゾートセクターで、年末・年始の行楽需要期待等を背景に10.4%上昇しました。
- ▶ 12月のパフォーマンスは、現地通貨ベース、円ベース共に、グローバル株式を上回りました。
 (参考) 当月のグローバル株式 (MSCI - kokusai (除く日本、配当込み)) のパフォーマンス
 【現地通貨ベース】 前月末比+4.1% (年初来+25.5%) 【円ベース】 同+5.9% (同+38.3%)

【米国 (S & P リート指数 (現地通貨・配当込み) ベース) (前月末比)】

- オミクロン株に対する警戒感が後退したことや10年国債金利が落ち着いて推移したこと等を背景に、8.8%上昇しました。上昇幅は2020年11月の10.8%以来の大きさを記録しました。

【フランス (同)】

- オミクロン株に対する警戒感の後退等を背景に、大手商業施設リートを買い戻す動きが強まり、4.5%上昇しました。

【豪州 (同)】

- 12月7日にRBA (豪州準備銀行) が政策金利を過去最低水準の0.1%で据え置くことを決め、金融政策による景気刺激を続ける姿勢を維持したこと等を材料に5.3%上昇しました。

【シンガポール (同)】

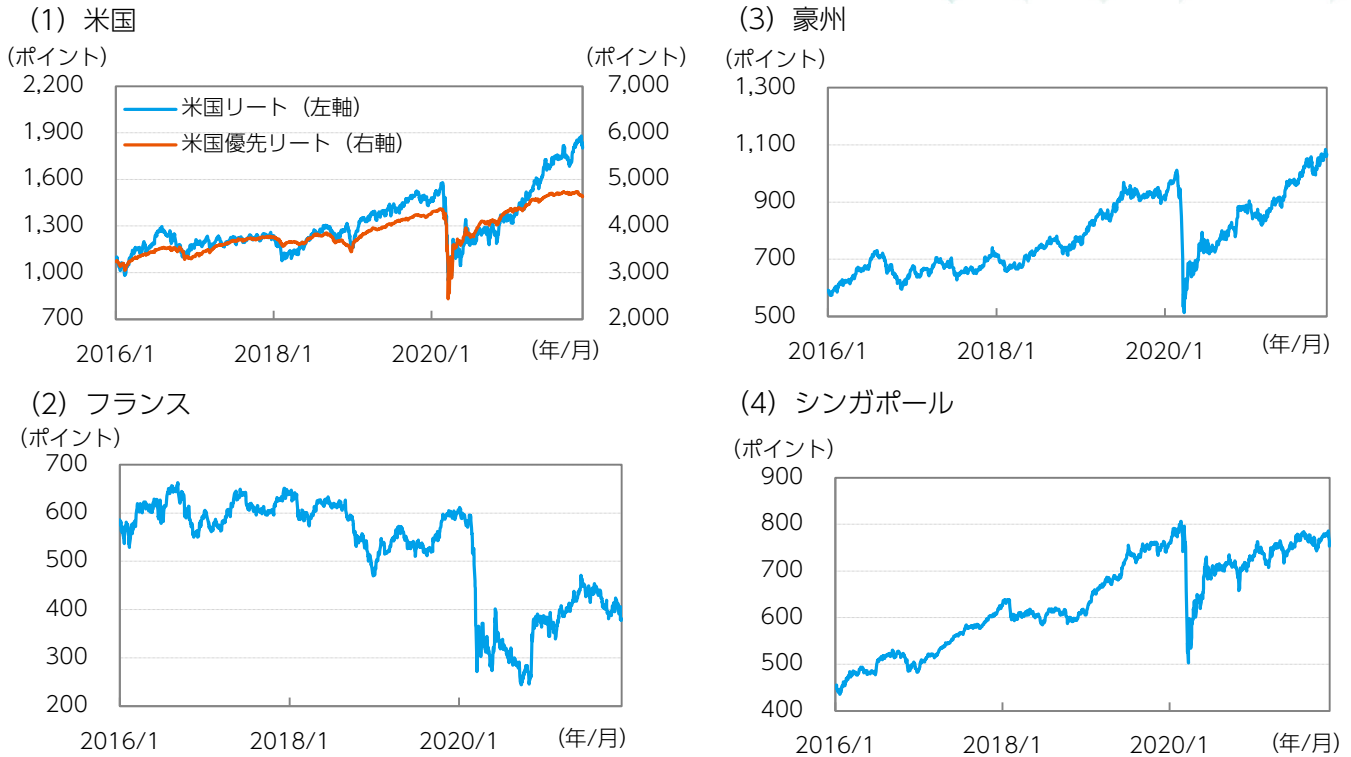
- 同国政府が、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けている企業を支援する貸金助成制度に関し、支給額を増額すると発表したこと等が好感され、1.6%上昇しました。

図表1：グローバルリートの国・地域別構成比やパフォーマンス等 (2021年12月末時点)

(1) 現地通貨ベース		(2) 円ベース	
		パフォーマンス	
	時価総額構成比 (米ドルベース)	パフォーマンス	
	当月	当月	年初来
世界	100	7.5	36.4
北米	76.9	8.7	42.8
米国	75.1	8.8	43.1
カナダ	1.8	6.6	34.6
欧州	9.4	3.3	22.6
フランス	1.7	4.5	3.4
イギリス	5.5	3.6	28.8
アジア・パシフィック	12.4	3.8	16.7
豪州	6.7	5.3	27.5
シンガポール	3.1	1.6	5.0
香港	1.3	1.1	2.5
米国優先リート	-	2.3	8.3

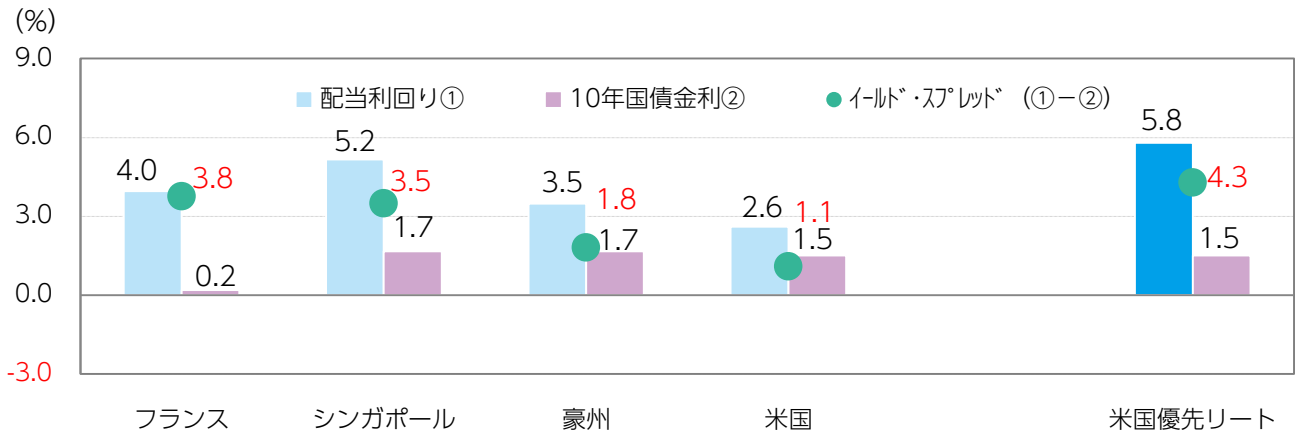
※各国・地域のリート、米国優先リートのパフォーマンス (円ベース含む) はすべて S & P 指数ベース (配当込み) 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表2：主要国リート市場及び米国優先リート市場の指数推移



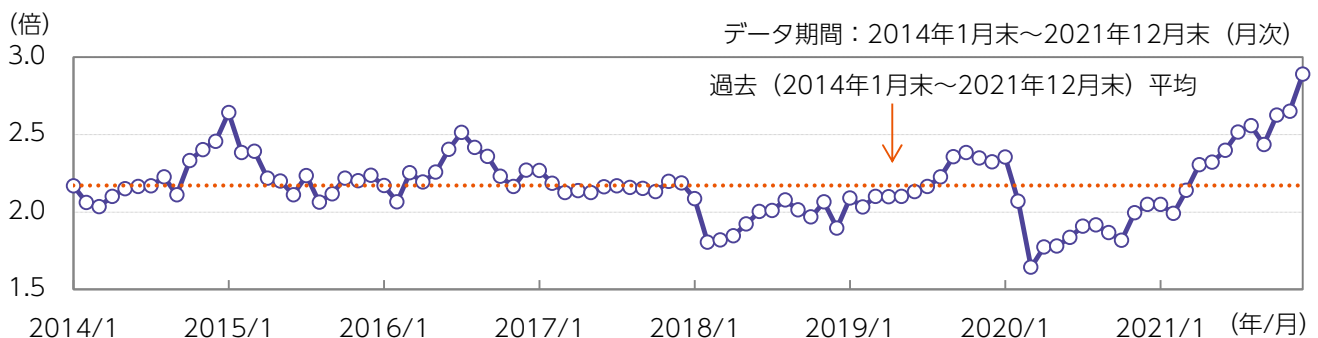
データ期間：2016年1月4日～2021年12月31日 (日次)
 ※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース (現地通貨ベース・配当込み)
 出所) S & P、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表3：主要国リーートのイールドスプレッド (配当利回り－10年国債金利) (2021年12月末時点)



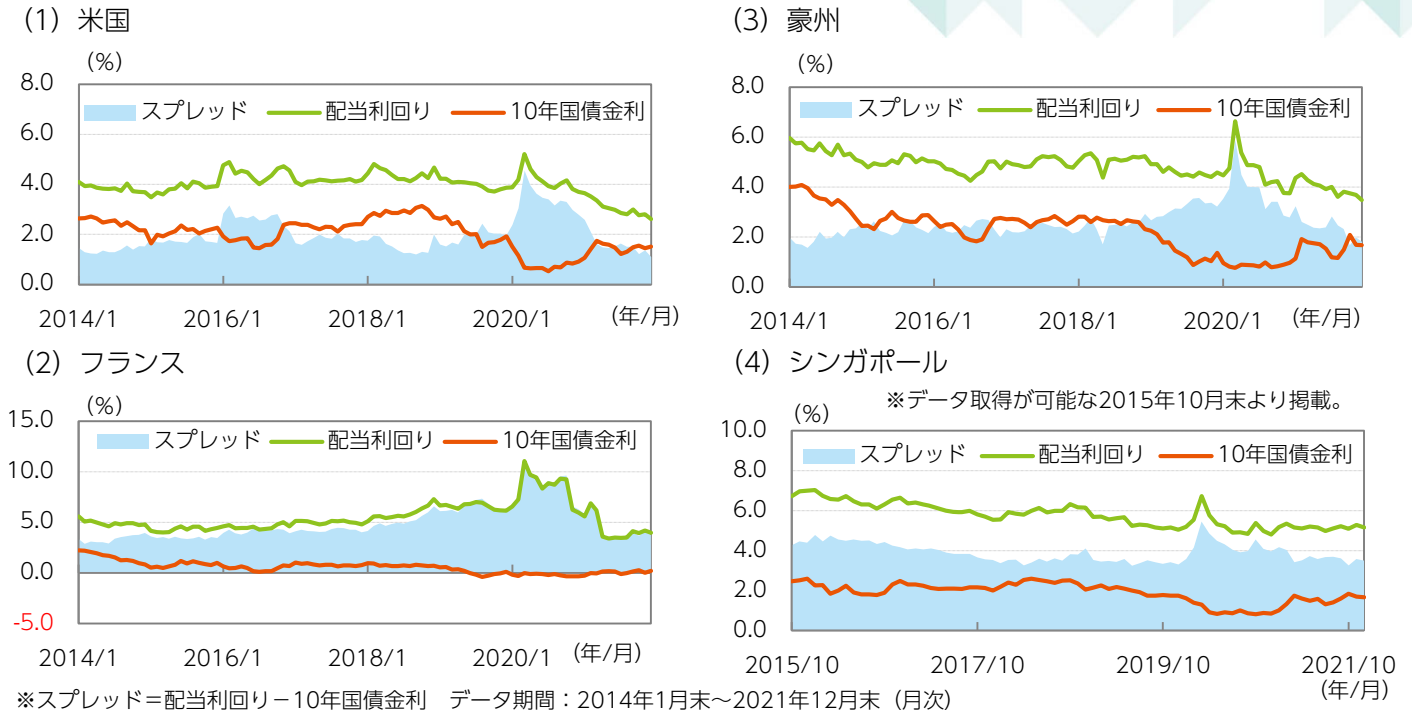
※各国のリート、米国優先リートはすべて S & P 指数ベース
 出所) S & P、ブルームバーグ、アライアンスバースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表4：グローバルリーートの P B R (株価純資産倍率) の推移

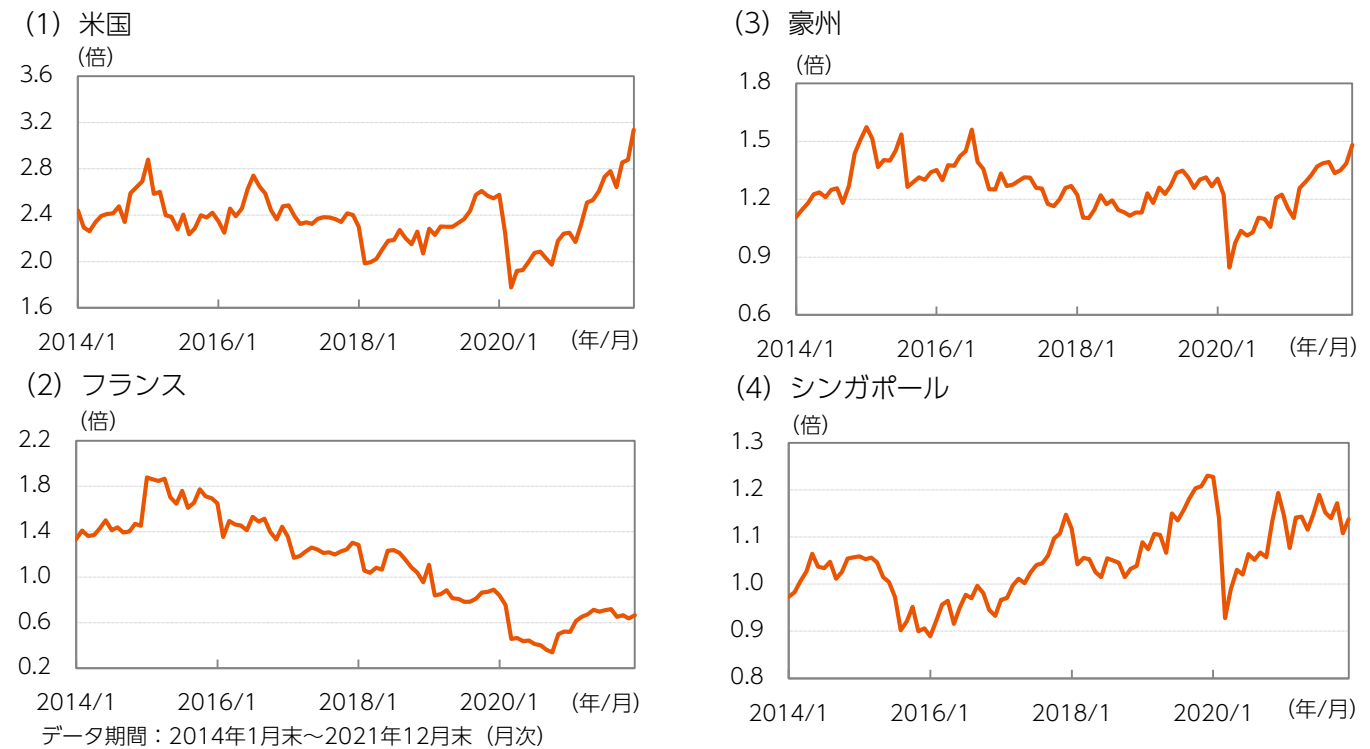


※米国・フランス・豪州・シンガポールリーートの各月末 P B R の時価総額加重平均 (S & P 指数ベース、時価総額は米ドルベース)
 出所) S & P のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

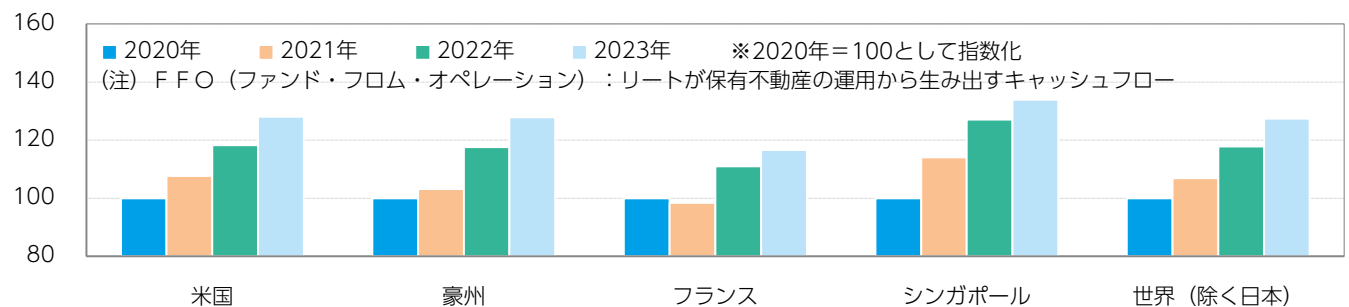
図表5：主要国リートの配当利回りと10年国債金利推移



図表6：主要国リートのP B Rの推移



図表7：主要国リートのFFO^(注)の見通し推移（2021年12月末時点）



※図表5～7の各国リート指数はすべてS & P指数ベース（現地通貨ベース）
出所）図表5～6はS & P、ブルームバーグ、図表7はアライアンスパースタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。
- ファンドは、多量の換金の申込みが発生し換金代金を短期間で手当てする必要が生じた場合や組入資産の主たる取引市場において市場環境が急変した場合等には、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引ができないリスク、取引量が限定されるリスク等が顕在します。これらにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性、換金の申込みの受付を中止する、また既に受付けた換金の申込みの受付を取消する可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性などがあります。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>

ニッセイアセットマネジメント株式会社

4/4